

**ОПШТИНА ГОЛУБАЦ**  
**улица Цара Лазара број 15, Голубац**



**ДРУГА ИЗМЕНА И ДОПУНА**  
**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ГРАДСКОГ НАСЕЉА ГОЛУБАЦ**  
- став обрађивача -

ARHILUX

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE  
PLANIRANJE | DIZAJN

KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE  
ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM

IG | ARHILUXSTUDIO

октобар 2023.године

**ДРУГА ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА ГОЛУБАЦ**



**ОПШТИНА ГОЛУБАЦ**

**ДОНОСИЛАЦ ПЛАНА:**

Скупштина општине Голубац

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Општинска управа општине Голубац

Одељење за урбанизам, изградњу, комуналне,  
инспекцијске и имовинско-правне послове

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

Студио за пројектовање, планирање и дизајн „ARHILUX“

МБ 67022815, ПИБ 113710552

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Марин Крешић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 0007 03

**РАДНИ ТИМ:**

Теодора Васић, маст.инж.арх.

Милан Радовић, маст.пр.пл.

ОПШТИНА СКОПЈЕ

20 SEP 2023

30-14/2023

Број : СО ГОЛУБАЦ  
 Датум: 20.09.2023. године - КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ -

Назив плана:

**Друга измена и допуна Плана генералне регулације градског насеља Голубац**

Подаци о подносиоцу примедбе:

1. Име и презиме/назив правног лица: Ивица Германовић
2. Седиште: Село Кривача, 12223 Голубац
3. Телефон за контакт: 063/8126737

Подносим примедбу на нацрт Друге измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Голубац, који је у процедури јавног увида. Примедба се односи на следеће:

Другом изменом плана предложена је поглављу 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 3.2. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена, 3.2.3. Посебна правила грађења за грађевинском земљишту осталих намена, Зона мешовитог становања (вишепородично и породично) Ц.2.1. и Ц.2.4. (и за објекат вишепородичног становања на кп.бр. 6370 КО Голубац, у оквиру Ц.3.1.), замена табеле:

Претежна намена:	вишепородични и породични стамбени објекти		
Пратећа и допунска намена:	услугне/комерцијалне делатности, туристичко-смештајни капацитети, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене		
Број стамбених једница:	вишепородични објекти:	5 и више	
	породични објекти:	до 4	
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 250 m <sup>2</sup> оптим. 1.050 m <sup>2</sup>
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 10 m
		површина парцеле:	мин. 230 m <sup>2</sup> оптим. 600 m <sup>2</sup>
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 15 m
		површина парцеле:	мин. 600 m <sup>2</sup> оптим. 2.100 m <sup>2</sup>
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 15 m
		површина парцеле:	мин. 600 m <sup>2</sup> оптим. 1.200 m <sup>2</sup>
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (породични)	слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију	
		мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	

објекти и објекти компатибилне намене):	прекинути низ:	0 m и 2,5 m
	непрекинути низ:	0 m
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекти:	мин. 4,0 m
	прекинути низ:	0 m и 4,0 m
	непрекинути низ:	0 m
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле:	мин. 5,0 m код вишепородичног становања и мин. 3,0 m код породичног становања (изузетно, помоћни објекат код породичног становања се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле, а код вишепородичног становања није дозвољена изградња помоћног објекта)	
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта)	
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта	
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%	
Највећи дозвољени индекс заузетости:	Породични објекти:	50%
	Вишепородични објекти:	60%
Максимална спратност објекта:	Породични објекти:	до П+2 (максимално 3 надземне етаже), уз могућност изградње повученог спрата, као додатне етаже
	Вишепородични објекти:	до П+4
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана	
Напомена:	За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је само реконструкција у постојећем габариту и волумену (без промене намене), адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање, промена намене, као и изградња помоћних објеката.	

новом табелом због редефинисања спратности код вишепородичних стамбених објеката:

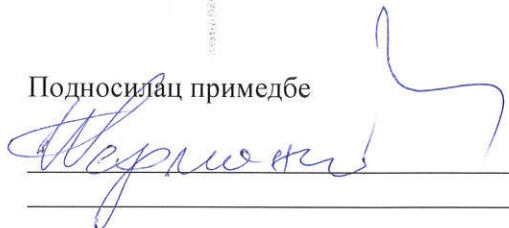
Претежна намена:	вишепородични и породични стамбени објекти		
Пратећа и допунска намена:	услугне/комерцијалне делатности, туристичко-смештајни капацитети, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене		
Број стамбених једница:	вишепородични објекти:	5 и више	
	породични објекти:	до 4	
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 250 m <sup>2</sup> оптим. 1.050 m <sup>2</sup>
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 10 m
		површина парцеле:	мин. 230 m <sup>2</sup> оптим. 600 m <sup>2</sup>
			мин. 15 m
			мин. 600 m <sup>2</sup>
			оптим. 2.100 m <sup>2</sup>

			мин. 15 m
			мин. 600 m <sup>2</sup>
			оптим. 1.200 m <sup>2</sup>
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (породични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	
	прекинути низ:	0 m и 2,5 m	
	непрекинути низ:	0 m	
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекти:	мин. 4,0 m	
	прекинути низ:	0 m и 4,0 m	
	непрекинути низ:	0 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле:	мин. 5,0 m код вишепородичног становања и мин. 3,0 m код породичног становања (изузетно, помоћни објекат код породичног становања се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле, а код вишепородичног становања није дозвољена изградња помоћног објекта)		
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално ½ висине вишег објекта)		
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално ½ висине вишег објекта		
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%		
Највећи дозвољени индекс заузетости:	Породични објекти:	50%	
	Вишепородични објекти:	60%	
Максимална спратност објекта:	Породични објекти:	до П+2 (максимално 3 надземне етаже), уз могућност изградње повученог спрата, као додатне етаже	
	Вишепородични објекти:	до П+4+Пк (максимално 6 надземних етажа) без могућности изградње више од једне етаже поткровља	
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана		
Напомена:	За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је само реконструкција у постојећем габариту и волумену (без промене намене), адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање, промена намене, као и изградња помоћних објеката.		

Евидентно је да у предложеној табели недостаје део који се односи на услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене). Такође, предлагем да се, уколико се задржавају предходни параметри, приликом допуне табеле размотри потреба да се за изградњу вишепородичних објеката у **прекинутом и непрекинутом низу**, пропише могућност

формирања парцеле мање од 600 m<sup>2</sup> (колико је иначе и за вишепородичне слободностојеће објекте), а све из разлога што се ради о изузетно атрактивној локацији са парцелама мале површине у самом градском језгру.

Подносилац примедбе



---

---

## **Примедба 1.**

### **Примедба се делимично прихвата**

Примедба Германовић Ивице се делимично прихвата и то у делу да недостаје део који се односи на услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле за вишепородичне објекте и објекте компатибилне намене, обзиром да је настала техничка грешка због прелома странице, те је предметна табела допуњена пољем „услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене“ и у наставку претходног поља допуњена пољима „слободностојећи објекат:“ и у прекинутом и непрекинут. низу:“, а свако од ових поља у наставку пољима „ширина фронта“ и „површина парцеле“. Вредности ширине фронта и површине парцеле већ су биле дате. Део примедбе који се односи на предлог да се пропише могућност формирања парцеле мање од  $600m^2$ , не прихвата се уз образложење да није могуће организовати квалитетну организацију простора и квалитет становања у склопу вишепородичних објеката на парцелама које су мање површине.

Општинска управа општине Голубац  
ул. Цара Лазара бр.15, 12223 Голубац

Датум:	28 SEP 2023
Ср:	
IV	30-15/2023

ПРЕДМЕТ: Примедбе на НАЦРТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕГРАДСКОГ НАСЕЉА ГОЛУБАЦ

Као власник стана у ул.Цара Лазара бр.17. у Голупцу, улажем примедбу на део горе наведеног плана који предвиђа је у тачки 3.2.3. Посебна правила грађења за грађевинском земљишту осталих намена је „За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је само реконструкција у постојећем габариту и волумену (без промене намене), адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање,,. Молим да преиспитате да ли се наведено ограничење односи и на извођење радова на претварању таванског простора у стан и припајање свом стану за које већина станара има већ Уговоре са стамбеном заједницом дуже од 10 година. Уколико се односи и на наведене радсва ,молим да у том смислу измените ограничење које је предбиђено овим планским актом.

Унапред хвала,

У Голупцу, 28.09.2023.

Павлић Ранко

Стан бр. 6., ул. Цара лазара 17  
12223 Голубац



Општинска управа општине Голубац  
ул. Цара Лазара бр.15, 12223 Голубац

Датум:	7.9.2023
Организација:	
IV	30-15/2023

ПРЕДМЕТ: Допуна акта Примедбе на НАЦРТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕГРАДСКОГ НАСЕЉА ГОЛУБАЦ

Поштовани допуњејем захтев са примедбама број: 30-15/2023 од 28.09.2023 године на НАЦРТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕГРАДСКОГ НАСЕЉА ГОЛУБАЦ .

Као што сам већ навео у примедбама молим да испитате наведено ограничење које каже је „За постојећи вишепородични објект у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је само реконструкција у постојећем габариту и волумену (без промене намене), адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање,, и омогућите претварање таванског простора у стан јер се тиме не мења намена објекта који је већ стамбени уз могућност реконструкције крова са бацама које су неопходне у функцији стамбеног простора.

С поштовањем,

Унапред хвала,

У Голупцу, 29.09.2023.

  
Павлић Ранко

Стан бр. 6., ул. Цара Лазара 17  
12223 Голубац

## **Примедба 2.**

### **Примедба се прихвата.**

Примедба Павлић Ранка се прихвата на начин да се измени текстуални део плана, који је гласио:

„За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је само реконструкција у постојећем габариту и волумену (без промене намене), адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање, промена намене, као и изградња помоћних објеката.“, тако да након измене гласи:

„За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је реконструкција, адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање, промена намене, без повећања висине слемена и венца објекта. Дозвољава се отварање кровних баца тако да највиша тачка кровне баце не буде виша од највише тачке крова. Дозвољава се и изградња помоћних објеката.“